उपकर प्राप्त इमारतीतील भाडेकरु/ रहिवाशांची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्याबाबतची कार्यपध्दती विहीत करण्याबाबत..

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग,
शासन निर्णय क्र. लोकआ २००७/प्र.क्र.१२०(अ)/दुवपु-१,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२
दिनांक : १६ ऑगस्ट, २०१०

वाचा :- १) शासन परिपत्रक, गृहनिर्माण विभाग क्र. याचिका २००२/प्र.क्र.३४२/दुवपु-१, दिनांक १० जून, २००२

२) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र. एमआरबी-२००२/प्र.क्र.५२५/दुवपु-१, दिनांक १ जून, २००५

३) मा. लोक आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांच्या कार्यालयाचे अर्धशासकिय पत्र क्र. उलोआ/काम/२३८२/२००६/टे-७, दिनांक ८.१.२०८

४) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचे पत्र क्र. जा.क्र.मु.अ./निकाअ/दुवपु/न.क्र.८६०/१९७६/०८, दिनांक १९.६.२००८

५) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांचे पत्र जा.क्र. निकाअ / दुवपु / न.क्र.८६०/ ४९१७/ ०९, दि. २.१२.२००९

शासन निर्णय :-

प्रस्तावना

बृहन्मुंबई करीताच्या १९९१ च्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील वेगवेगळ्या तरतूदींनुसार मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येते. असे ना हरकत प्रमाणपत्र देताना उपकरप्राप्त इमारतीमधील रहिवाशांची पुनर्वसनासाठीची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र मंडळाकडून प्रमाणित करण्याची तरतूद विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ३३(७) च्या परिशिष्टामध्ये करण्यात आली आहे. अशी यादी प्रमाणित करण्यासाठी वेळोवेळी सूचना निर्गमित केल्या आहेत.

२.   मा. उप लोक आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य यांनी २२०, जयकिसान निवास, मलबार हिल या इमारतीच्या पुनर्विकाससंबंधी झालेल्या तक्रारीच्या प्रकरणात शासनास असे निदेश दिले आहेत की, इमारतीच्या पुनर्विकासाची कार्यवाही सुरु करण्यापूर्वी तेथे रहात असलेल्या भाडेकरुंच्या वास्तव्याबाबत सर्व सत्यता पडताळून पहाण्यासाठी मार्गदर्शक सुस्पष्ट सूचना व check list तयार करावी. त्यानुसार उपकरप्राप्त इमारतींची पुनर्बांधणी/पूनर्रचना करताना भाडेकरुंची/रहिवाशांची पात्रता पडताळण्यासाठी शासन, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण तसेच मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी वेळोवेळी विहीत केलेली मार्गदर्शकतत्वे एकत्रित करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

३.   यापूर्वी विहीत केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांचा तसेच या संदर्भात वेळोवेळी उद्‌भवणाऱ्या अडचणीसंबंधी साकल्याने विचार केल्यानंतर शासनाने नवीन कार्यपध्दती विहीत करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

४.   सबब, शासन आता या आदेशाद्वारे यापूर्वी उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु/रहिवाशांची पात्रता व त्यांना अनुज्ञेय असलेले क्षेत्र ठरविण्यासंबंधी शासनाने/प्राधिकरणाने/ दुरुस्ती मंडळाने निर्गमित केलेले सर्व आदेश अधिक्रमित करुन आता असे सुधारित आदेश देत आहे की,

अ) मंडळाच्या ज्या कार्यकारी अभियंत्यांच्या कार्यक्षेत्रात उपकरप्राप्त इमारत येथे अशा कार्यकारी अभियंत्यांने उपकर प्राप्त इमारतीमध्ये राहणाऱ्या भाडेकर/रहिवाशांची पुनर्वसनासाठीची पात्रता आणि अनुज्ञेय क्षेत्र ठरविण्यासाठी यादी अंतिम करण्याकरीता आवश्यक असलेली माहिती संकलित करावी. यामध्ये प्रामुख्याने --

ग्राह्य पुरावे :

१) महानगरपालिकेकडील सन १९९५-९६ चा निरीक्षण उतारा.(Inspection Extract)

२) उपकर प्राप्त इमारत दुरुस्त केली असल्यास दुरुस्तीच्या वेळी केलेले आराखडे.,भाडेकरु/रहिवाशांची यादी किंवा इमारतीशी संबंधित अन्य अभिलेख.

३) उपकरप्राप्त इमारतीचा उपलब्ध ब्लॉक प्लॅन.

४) बेस्टने विद्युत जोडणी दिली असल्यास, दिलेल्या जोडणीचा दिनांक आणि मिटरची संख्या.

५) दिनांक १३.६.१९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करण्यासाठी, विचारात घ्यावयाचे सोबतच्या जोडपत्र **अ** मध्ये दर्शविलेल्या पुराव्यांपैकी उपलब्ध पुरावे.

६) उपकरप्राप्त इमारतींची वर्गवारी.

७) इमारतीमधील अधिकृत बांधकाम/नियमानुरुप केलेले बांधकाम.

८) रहिवाशांचे प्रत्यक्ष वास्तव्य.

९) गाळ्यांचा रहिवाशाकडून करण्यात येत असलेला वापर व अशा वापरासाठी घेण्यात आलेल्या परवानग्या.

१०)प्रॉपर्टी कार्डचा उतारा.

११)विकास आराखड्याबाबत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय.

१२)सर्वेशिटचा उतारा.

१३)प्रत्यक्ष मोजमाप करुन केलेला इमारतीचा नकाशा.

पात्रता ठरविण्याबाबतची कार्यपध्दती

५. वरीलपैकी जे पुरावे सादर करण्यात आले असतील, त्या पुराव्यांची छाननी करुन व भाडेकरु/रहिवाशी यांच्या प्रत्यक्ष वास्तव्याची खातरजमा करुन दुरुस्ती मंडळाचे संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी पात्र भाडेकरुंची यादी तयार करण्यासाठी अनुसरावयाची कार्यपध्दती सोबत जोडपत्र-ब मध्ये दर्शविली आहे.

पात्रता निश्चितीची कार्यपध्दती

६. विभागीय कार्यकारी अभियंता यांनी स्थळ निरिक्षण करुन भाडेकरु/रहिवाशी यांनी सादर केलेले १०० टक्के पुरावे तपासून भाडेकरु/रहिवाश्यांची पात्रता/यादी

निश्चित करुन स्वाक्षरीसह यादी व परिपूर्ण प्रस्ताव संबंधित उपमुख्य अभियंता यांचेकडे त्यांच्या अभिप्रायासह सादर करावा.

संबंधित उपमुख्य अभियंता यांनी भाडेकरु/रहिवाश्यांनी सादर केलेल्या पुराव्यांची १८७२ च्या Indian Evidence Act मधील तरतूदीनुसार जोडपत्र अ व ब मध्ये दिलेल्या कार्यपध्दतीनुसार काटेकोर छाननी करावी तसेच प्रत्यक्ष इमारतींना भेट देऊन किमान २० टक्के भाडेकरु/रहिवाशी तपासून सर्व भाडेकरु/रहिवाश्यांच्या पात्रते/अपात्रतेसंबंधी स्वयंस्पष्ट आदेश पारीत करुन भाडेकरु/रहिवाश्यांची यादी प्रमाणित करावी.

पात्रता यादीचे प्रगटीकरण (डिस्क्लोजर)

इमारतीमधील भाडेकरु/रहिवाशांच्या पात्रतेची यादी सर्व पात्र व अपात्र ठरविण्यात आलेल्या भाडेकरु/रहिवाशांना व विकासकाला पाठविण्यात यावी व ही यादी त्यांना मिळाल्याची पोच संबंधित नस्तीवर (कायमस्वरुपी) ठेवण्यात यावी. प्रमाणित यादी प्राप्त झाल्यानंतर यादी संदर्भात विकासक/भाडेकरु/रहिवाशांकडून पात्रापात्रतेसंबंधात काही तक्रारी/आक्षेप असतील, तर त्यांनी त्याबाबतचे आक्षेप मुख्य अधिकारी/दुवपु मंडळ यांचेकडे ३० दिवसांच्या आंत सादर करावेत व त्याची पोच घ्यावी. तक्रार/अर्जावरुन अथवा मुख्य अधिकारी यांना आवश्यक वाटल्यास स्वतःहून त्यावर ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी पात्रता यादीचे पुनर्रिक्षण करतील.

मुख्य अधिकारी यांनी प्रमाणित केलेल्या भाडेकरु/रहिवाश्यांच्या यादीनुसार मंडळातर्फे पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मंजूरी दिली जाईल.

पहिले अपिल

७. मुख्य अधिकारी यांनी ना हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर समाधान न झाल्यास, मंजूर यादीतील व्यथित अर्जदार /रहिवाशी अथवा विकासक आदेश प्राप्त झाल्यापासून ४५ दिवसात उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचेकडे पहिले अपिल दाखल करु शकतील.

दुसरे अपिल

८. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी अपिलावर पारित केलेल्या आदेशामुळे समाधान न झाल्यास, भाडेकरु/रहिवाशी अथवा विकासक आदेश प्राप्त झाल्यापासून दिलेल्या निर्णयावर ४५ दिवसात शासनाकडे अपिल करु शकतील. शासनाने दिलेला निर्णय अंतिम व निर्णायक असेल.

९. उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु/रहिवाशांची पात्रता ठरविण्याबाबत शासनाकडून/प्राधिकरणाकडून वेळोवेळी सूचना निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत. संदर्भाधिन क्र. (२) येथील शासन निर्णय दि. १.६.२००५ अन्वये भाडेकरु/रहिवाशांची पात्रता ठरविण्याबाबत काही प्रमाणात सविस्तर सूचना दिलेल्या आहेत. त्या त्यावेळी उपलब्ध असलेले आदेश, सूचना इ. बाबी विचारात घेऊन भाडेकर/रहिवाशांची पात्रता ठरविण्याचा निर्णय घेण्यात आललो असल्यास, नवीन सुधारित मार्गदर्शक तत्वानुसार अशा भाडेकरु/रहिवाशांची पात्रता पुन्हा तपासण्यात येऊ नये.

१०. हा शासन निर्णय निर्गमनाच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

११. हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करुन देण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक २०१००८१६१८०७१०००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावांने.

सोबत :- जोडपत्र **अ** व **ब**

(प्र.ल.पाठक)
शासनाचे उपसचिव

प्रति,

१. मा. राज्यपाल महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव (पत्राने)
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबइ- ३२.
३. मा. उप मुख्यमंत्री यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई -३२.
४. मा. उप लोक आयुक्त, महाराष्ट्र, नवीन प्रशासन भवन, मंत्रालय, मुंबई - ३२.

५. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई- ३२.
६. मा. राज्यमंत्री, गृहनिर्माण यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई - ३२
७. प्रधान सचिव (नगर विकास) मंत्रालय, मुंबई - ३२.
८. उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पू) मुंबई - ५१
९. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई -१.
१०. मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, मुंबई.
११. मुख्य दक्षता व सुरक्षा अधिकारी, म्हाडा, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पू) मुंबई - ५१.
१२. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर जिल्हा, जुने जकात घर, मुंबई.
१३. निवड नस्ती दुवपु-१ कार्यासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२.

जोडपत्र-अ

दिनांक १३ जून, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करण्यासाठी विचारात घ्यावयाच्या पुराव्यांची यादी.

---

१) शिधापत्रिका.
२) मतदार यादी
३) पारपत्र (पासपोर्ट)
४) वाहन चालविण्याचा परवाना
५) आयकर ओळखपत्र (पॅनकार्ड)
६) राज्य/केंद्र शासन, सार्वजनिक उपक्रम स्थानिक स्वराज्य संस्था यांनी त्यांच्या कर्मचाऱ्यांना दिलेले ओळखपत्र
७) बँक, पोस्टाचे पासबुक
८) मान्यताप्राप्त शिक्षण संस्थेच्या विद्यार्थ्यांचा शाळा सोडल्याचा दाखला.
९) संपत्तीचा दाखला/सक्षम प्राधिकाऱ्याने दिलेले अ.जा./अ.ज./इ.मा.व. चे जाती प्रमाणपत्र
१०) स्वातंत्र्य सैनिक ओळखपत्र
११) शस्त्र परवाना.
१२) विजेचे देयक
१३) टेलिफोन देयक
१४) विक्रीकर/ आयकराबाबतची कागदपत्रे
१५) गुमास्ता परवाना
१६) १९९५ च्या मतदार यादीनुसार असणारे भाडेकरु तसेच उपकरप्राप्त इमारतीमधील कुटुंबांची संख्या
१७) प्रत्यक्ष पहाणीच्यावेळी असलेल्या भाडेकरु/रहिवाशांची संख्या,त्यांच्या ताब्यातील क्षेत्र.
१८) उपकरप्राप्त इमारतीमधील जुळणारे व न जुळणारे बांधकाम क्षेत्र
१९) भाडेकरु/रहिवाशी यांचे सन दिनांक १३ जून, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारे अथवा अशा भाडेकरु / रहिवाशांच्या ताब्यातील क्षेत्र दर्शविणारे अन्य कोणतेही शासकिय/ निमशासकिय पुरावे
२०) व्हेकेशन नोटीस
२१) भाडे पावत्या
२२) भाडेकरु/रहिवाशी /मालक यांच्यामधील करारनामा.

उपरोक्त पुराव्यांपैकी अ.क्र.१२ ते १५ कडील पुराव्यातील नोंदी विचारात घेऊन अनिवासी वापराबाबत निर्णय घेणे अपेक्षित आहे.

जोडपत्र- ब

भाडेकरु /रहिवाशांची पुनर्वसनासाठी पात्रता ठरविण्याकरिता नमुन्यादाखल काही उदाहरणे -

(१) निरीक्षण उतारा, दिनांक १३ जून, १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आणि वास्तव्य :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश आहे तसेच दिनांक १३ जून, १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे आहेत आणि ज्याचे प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे अशा भाडेकरुस/रहिवाशास पात्र समजण्यात यावे.

(२) निरीक्षण उतारा व प्रत्यक्ष वास्तव्य मात्र १९९६ पूर्वीची पुरेशी कागदपत्रे नाहीत :

एखाद्या गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश आहे तसेच सदर गाळयामध्ये भाडेकरु/रहिवाशी राहत आहे मात्र प्रत्यक्ष गाळयात राहणाऱ्या व्यक्तींकडे त्याचे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे उपलब्ध नाहीत अशा भाडेकरु/रहिवाशाने सदर गाळयात १९९६ पूर्वी राहणाऱ्या व्यक्तीशी संबंधित कागदपत्रे उपलब्ध केल्यास तसेच झालेले हस्तांतरण हे कायदेशीर आहे असे सिध्द केल्यास अशा भाडेकरु / रहिवाशास पात्र समजण्यात यावे.

(३) निरीक्षण उताऱ्यात समावेश, प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही तसेच १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी कोणतीही कागदपत्रे नाहीत :

निव्वळ निरीक्षण उताऱ्यात गाळयाचा समावेश आहे, यास्तव सदर गाळा पुनर्वसनासाठी पात्र ठरवू नये.

(४) १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत, प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे मात्र निरीक्षण उतारा नाही -

एखाद्या भाडेकरु / रहिवाशाकडे त्याचे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे असतील आणि अशा भाडेकरु/रहिवाशांचे गाळयामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य असेल तर निव्वळ निरीक्षण उताऱ्यात समावेश नाही या कारणास्तव भाडेकरु / रहिवाशास अपात्र ठरवू नयू. मात्र भाडेकरु/ रहिवाशास पात्र ठरविताना सदर गाळा अधिकृतरित्या १९९६ पूर्वीपासून अस्तित्वात होता याची खातरजमा करावी.

(५) १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत, प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही, निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश नाही-

एखाद्या भाडेकरु/रहिवाशाकडे गाळयातील वास्तव्य सिध्द करणारी १९९६ पूर्वीची कागदपत्रे आहेत, परंतु अशा गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश नसेल आणि भाडेकरुचे प्रत्यक्ष वास्तव्य नसेल तर, अशा भाडेकरु /रहिवाशास अपात्र ठरविण्यात यावे.

(६) १९९६ पूर्वीचे कागदपत्रे आहेत , निरीक्षण उतारा आहे,परंतु प्रत्यक्ष वास्तव्य नाही -

एखाद्या भाडेकरु /रहिवाशाकडे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी कागदपत्रे आहेत तसेच अशा गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश आहे, परंतु अशा भाडेकरु /रहिवाश्याचे जर प्रत्यक्ष वास्तव्य नसेल तर त्या भाडेकरुस पात्र न ठरविता त्या भाडेकरु /रहिवाशाने सदर गाळा कायदेशीररित्या अन्य भाडेकरु /रहिवाशाकडे हस्तांतरित केला असल्यास, जो भाडेकरु /रहिवाशी प्रत्यक्षात वास्तव्यास आहे, अशा भाडेकरु /रहिवाशाकडे

हस्तांतरीत केला असल्यास, जो भाडेकरु / रहिवाशी प्रत्यक्षात वास्तव्यात आहे, अशा भाडेकरु / रहिवाशास पात्र ठरविण्यात यावे.

(७) प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे, निरीक्षण उतारा आहे, कागदपत्रे नाहीत-

एखाद्या भाडेकरु / रहिवाशाचे गाळयामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य आहे तसेच सदर गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश आहे. परंतु भाडेकरु/ रहिवाशाकडे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी पुरेशी कागदपत्रे नाहीत अशा भाडेकरुस /रहिवाशास पात्र ठरविण्यापूर्वी भाडेकरु /रहिवाशाकडे पुरेशी कागदपत्रे आहेत किंवा नाहीत याबाबत सखोल चौकशी करण्यात यावी आणि सखोल चौकशीअंती भाडेकरुंची कागदपत्रे गहाळ / नष्ट झाल्याचे सप्रमाण आढळून आल्यास तसेच भाडेकरु/ रहिवाशाच्या वास्तव्याबाबत शासकीय कार्यालयाचा अन्य कोणताही पुरावा मिळाल्यास अशा भाडेकरु /रहिवाशास पात्र ठरविण्यात यावे.

(८) **जिन्याखालील भाडेकरु / रहिवाशी -**

जिन्याखालील गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश असल्यास तसेच भाडेकरु/रहिवाशाकडे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी कागदपत्रे असल्यास आणि भाडेकरु / रहिवाशाचे अशा गाळयामध्ये प्रत्यक्ष वास्तव्य असल्यास अशा भाडेकरुस पात्र समजण्यात यावे. अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये जिन्याखालील गाळयाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश नसेल परंतु भाडेकरुचे वास्तव्य १९९६ पूर्वीपासून आहे हे निर्विवादपणे सिध्द होत असेल तर अशा भाडेकरुंना पात्र ठरवावे.

(९) पोट माळयातील भाडेकरु / रहिवाशी -

१९९६ पूर्वी निर्माण केलेल्या आणि महानगरपालिकेने नियमित केलेल्या पोट माळयाचा समावेश जर निरीक्षण उताऱ्यामध्ये असेल आणि पोट माळयामध्ये वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरु /रहिवाशाकडे १९९६ पूर्वीच्या वास्तव्याबाबतची कागदपत्रे असतील तर अशा पोट माळयातील भाडेकरु/रहिवाशास पात्र ठरविण्यात यावे. तसेच एखाद्या पात्र भाडेकरु/रहिवाशाकडे नियमित सदनिकेशिवाय १९९६ पूर्वी निर्माण केलेला आणि महानगरपालिकेने नियमित केलेला पोट माळा असेल तर अशा पोट माळयाच्या क्षेत्राचा समावेश सदर गाळयाच्या क्षेत्रामध्ये करण्यात यावा.

(१०) उपकरप्राप्त इमारतीच्या अनधिकृत बांधकामातील भाडेकरु :

एखाद्या उपकरप्राप्त इमारतीमध्ये केलेल्या अनधिकृत बांधकामामध्ये भाडेकरु/ रहिवाशी रहात असेल आणि त्याचे वास्तव्य जरी १९९६ पूर्वीचे असले तरी अशा भाडेकरु/रहिवाशास पात्र ठरवू नये.

(११) उपकरप्राप्त इमारतीच्या न जुळणाऱ्या परंतु अधिकृत भागातील (Non tallexing Portion) भाडेकरु/ रहिवाशी -

एखाद्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या न जुळणाऱ्या परंतु अधिकृत भागामध्ये भाडेकरु/रहिवाशी रहात असेल आणि अशा भाडेकरु /रहिवाशाकडे त्याचे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य दर्शविणारी शासकीय कागदपत्रे असतील आणि अशा न जुळणाऱ्या अधिकृत भागाचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश असेल तर अशा भाडेकरु /रहिवाशास पात्र समजण्यात यावे.

(१२) निवासी व अनिवासी एकत्रित वापरात असलेले भोगवटे :

एखाद्या भाडेकरु/रहिवाशी त्याच्या गाळयाचा निवासी तसेच अनिवासी असा संमिश्र वापर करीत असेल आणि त्याच्याकडे जर असा वापर १९९६ पूर्वीपासून होत असल्याची पुरेशी कागदपत्रे उपलब्ध असतील तर, अशा भाडेकरुस/रहिवाशास किमान चटई क्षेत्राच्या निवासी गाळयासाठी व जेवढे क्षेत्र अनिवासी वापराकडे होते तेवढयाच क्षेत्राचे व्यापारी वापरासाठी पात्र ठरविण्यात यावे, मात्र असे अनिवासी वापर क्षेत्र ५० चौ.फूट चटई क्षेत्रापेक्षा जास्त नसावे. रहिवाशी /भाडेकरुचे उपकरप्राप्त इमारतीमधील अनिवासी व निवासी वापराचे एकूण क्षेत्र निवासी वापराच्या किमान चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक असेल तर अशा भाडेकरु / रहिवाशास त्याच्या गाळयाचा वापर निवासी किंवा अनिवासी ठरविण्याबाबत पर्याय सुचविण्यास अनुमती देण्यात यावी. मात्र असा पर्याय स्विकारताना अनिवासी वापर प्रस्तावित केल्यास त्या वापराच्या क्षेत्राबाबतची कागदपत्रे तपासून निर्णय घेण्यात यावा.

(१३) एकापेक्षा जास्त सलग गाळयामधील भाडेकरु / रहिवाशाचे वास्तव्य :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश असलेल्या एकापेक्षा जास्त सलग गाळयांचा ताबा एकाच भाडेकरु /रहिवाशाकडे असल्यास आणि असा भाडेकरु /रहिवाशी पात्र ठरल्यास अशा गाळयांचे क्षेत्रफळ एकत्रित करुन ते त्या भाडेकरु / रहिवाशांच्या नावे दाखविण्यात यावे. मात्र अशा भाडेकरु /रहिवाशांकडे सलग नसलेले एकापेक्षा जास्त गाळे असल्यास ते स्वतंत्र समजून भाडेकरु /रहिवाशास एकापेक्षा जास्त गाळयास पात्र ठरविण्यात यावे.

(१४) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये एकत्रित दाखवलेले गाळे परंतु प्रत्यक्ष वेगळे वास्तव्य असलेले गाळे :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये काही वेळेस एकापेक्षा जास्त गाळे एकत्रित करुन दाखविलेले असतात (उदा.१-३-५-४) परंतु अशा गाळयामध्ये वेगवेगळी कुटुंबे रहात असल्याचे निदर्शनास येते. अशा प्रकारे जरी एकत्रित गाळे दाखविले असले तरी जर प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या कुटुंबांचे वास्तव्य १९९६ पूर्वीपासून स्वतंत्रपणे असल्याचे सिध्द झाल्यास असे गाळे स्वतंत्र आहेत, असे समजून गाळयामध्ये रहात असलेल्या भाडेकरु /रहिवाशांना पात्र समजण्यात यावे.

(१५) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये संपूर्ण मजला भाडयाने दिला अशी नोंद असल्यासः

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये संपूर्ण मजला भाडयाने दिला अशी नोंद आहे परंतु प्रत्यक्षात एकापेक्षा जास्त कुटुंबे सदर मजल्यावर वास्तव्यास आणि प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या कुटुंबाकडे १९९६ पूर्वीचे त्यांचे वास्तव्य दर्शविणारे पुरेसे पुरावे आहेत अशा सर्व कुटुंबांना पात्र समजण्यात यावे. मात्र १९९६ पूर्वी एकापेक्षा जास्त कुटुंबे वास्तव्यास असल्याचा कोणताही पुरावा नााही . परंतु तपासणीच्यावेळी एकापेक्षा जास्त कुटुंबे वास्तव्यास आहेत असे निदर्शनास आल्यास अशा कुटुंबांना पात्र ठरविण्यात येवू नये.

(१६) भाडेकरुने निर्माण केलेला पोट भाडेकरु-

एखाद्या पात्र भाडेकरु /रहिवाशाने त्याच्या ताब्यातील गाळयाचा काही भाग १९९६ पूर्वी पोट भाडयाने दिला असल्याव अशा पोट भाडेकरुकडे वास्तव्याबाबतचे १९९६ पूर्वीचे सबळ पुरावे उपलब्ध असल्यास आणि तोच पोट भाडेकरु तपासणीच्यावेळी वास्तव्यास असल्यास अशा भाडेकरु

/रहिवाशास पात्र ठरविण्यात यावे. मात्र अशा भाडेकरु /रहिवाशांची पात्रता ठरविताना मूळ भाडेकरु व पोट भाडेकरु यांचेमध्ये दोघांच्या सहमतीने अस्तित्वात असलेल्या गाळयाच्या क्षेत्राची विभागणी करण्यात यावी. मात्र, अशा गाळयामधील कोणत्याही परिस्थितीत अनिवासी वापर विचारात घेण्यात येवू नये.

(१७) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये दर्शविण्यात आलेला वापर व प्रत्यक्ष वापर :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या वापरापेक्षा प्रत्यक्षात वेगळा वापर असल्यास, असा वापर अधिकृत असल्यामुळे सिध्द झाल्यास पुराव्यानुसार जो वापर निश्चित होईल तो वापर ग्राहय धरण्यात यावा. मात्र वापरामध्ये फेरबदल दाखवून जास्त क्षेत्र मिळविण्याचा गाळेधारकाचा हेतू सफल होणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

(१८) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये मालकाकडे दाखविण्यात आलेले क्षेत्र :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये काही वेळेस संपूर्ण मजला मालकाकडे अशा प्रकारची नोंद असते. मात्र प्रत्यक्षात जागेमध्ये काही वेळा अन्य भाडेकरु/रहिवाशी रहात असतात. अशा प्रकरणांमध्ये वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरु/रहिवाशाकडे त्यांच्या वास्तव्याबाबतचे १९९६ पूर्वीचे सबळ पुरावे उपलब्ध असल्यास आणि तेच भाडेकरु /रहिवाशी तपासणीचेवेळी वास्तव्यास असल्यास त्यांना पात्र ठरविण्यात यावे. तसेच मालकाकडे दाखविण्यात आलेल्या क्षेत्राचे मालकाच्या वेगवेगळया कुटुंबामध्ये १९९६ पूर्वी विभाजन झाल्याचे सिध्द झाल्यास, अशी कुटुंबे स्वतंत्र कुटुंबे म्हणून समजण्यात यावीत.

(१९) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये गोडाऊन म्हणून दर्शविण्यात आलेले क्षेत्र :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये गोडाऊन म्हणून दर्शविण्यात आलेल्या गाळयामध्ये काही वेळेस भाडेकरु/रहिवाशी रहात असल्याचे निदर्शनास येते. वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरु /रहिवाशाकडे १९९६ पूर्वीपासूनचे वास्तव्य सिध्द करणारी पुरेशी कागदपत्रे असल्यास अशा भाडेकरुस निवासी भाडेकरु म्हणून पात्र समजण्यात यावे. जो भाडेकरु / रहिवाशी गोडाऊनचा अनिवासी प्रयोजनासाठी वापर करीत आहे अशा भाडेकरु /रहिवाशाकडे गोडाऊन ताब्यात असल्याबाबत तसेच अनिवासी वापराबाबतची पुरेशी कागदपत्रे असल्यास अशा भाडेकरु /रहिवाशास अनिवासी प्रयोजनासाठी पात्र ठरविण्यात यावे.

(२०) निरीक्षण उताऱ्यामध्ये गॅरेज म्हणून नोंद असलेले क्षेत्र :

निरीक्षण उताऱ्यामध्ये गॅरेज म्हणून नोंद असलेल्या क्षेत्रामध्ये काही वेळेस कुटुंब रहात असल्याचे निदर्शनास येते. गॅरेजमध्ये रहात असलेल्या कुटुंबाचे वास्तव्य १९९६ पूर्वीपासून असल्याचे सिध्द झाल्यास गॅरेजमध्ये रहात असलेल्या भाडेकरु /रहिवाशास पात्र समजण्यात यावे.

(२१) भाडेकरु/रहिवाशाकडून मालकास परत मिळालेले गाळे :-

न्यायालयाचे आदेश, अधिग्रहण नियमातील तरतुदी इ. कारणांमुळे मालकास काही वेळेस गाळे परत मिळतात. मालकाकडून हे गाळे नवीन भाडेकरु /रहिवाशांना देण्यात येतात. मालकास कोणत्याही कारणामुळे परत मिळालेल्या गाळयांचा निरीक्षण उताऱ्यामध्ये समावेश असेल आणि १९९६ पूर्वी सदर गाळयामध्ये भाडेकरु /रहिवाशी वास्तव्यास होते याचा पुरेसा पुरावा उपलब्ध असेल तर अशा गाळयामध्ये नवीन आलेल्या व प्रत्यक्षात वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरु /रहिवाशास पात्र समजण्यात यावे.

(२२) शासकीय ,निमशासकीय कार्यालयांना दिलेले गाळे-

उपकरप्राप्त इमारतीमधील काही गाळे शासकीय, निमशासकीय कार्यालयांना दिल्याचे दिसून येते. उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासास परवानगी मागताना सदर गाळे जर शासकीय, निमशासकीय कार्यालयाच्या ताब्यात असतील आणि पुनर्विकासानंतर सदर गाळे जर शासकीय, निमशासकीय कार्यालयास मालकी तत्त्वावर देण्याचे प्रस्तावित असतील तरच असे गाळे पुनर्वसनासाठी पात्र समजण्यात यावेत.

(२३) मंडळामार्फत पुनर्बांधणी करण्यात येत असलेल्या इमारतींमधील भाडेकरु /रहिवाशांबाबत :

मुंबई शहर बेटावरील इमारती मोडकळीस आल्यामुळे किंवा नैसर्गिक कारणामुळे पडून, इमारतीखालील भूखंड मोकळे होतात. अशा मोकळया भूखंडावर काही वेळा अतिक्रमण करुन , झोपडी बांधून झोपडपट्टीधारक राहतात. त्यामुळे त्या ठिकाणी पुनर्बांधणी कार्यक्रम हाती घेताना अशा अतिक्रमणदारांचा अडथळा होऊ नये म्हणून शासनाच्या झोपडपट्टीविषयक धोरणाप्रमाणे संरक्षणपात्र असेल तर (१.१.९५ पूर्वीचे्) अशा झोपडीधारकांचे त्याच ठिकाणी इतर भाडेकरुंसमवेत पुनर्वसन करण्यात यावे. मात्र, यासाठी जादा चटईक्षेत्र निर्देशांक उपलब्ध करुन देण्यात येऊ नये.

याशिवाय इमारतीच्या बाहेर अनधिकृत बांधकामे करुन व्यवसाय करीत असलेले धोबी व छोटे स्टॉलधारक तसेच तेथे रहात असलेले सफाई कामगार व इतर यांची नांवे दि.१.१.१९९५ च्या मतदार यादीत असतील व त्याप्रमाणे त्यांनी पुरावे सादर केले तर अशा तेथे रहात असलेल्या वा व्यवसाय करीत असलेल्या लोकांचे पुनर्वसन इतर भाडेकरुंप्रमाणे करण्यात यावे.

(२४) **न्यायालयाच्या आदेशानुसार वास्तव्यातील विभागणी :**

एखाद्या भाडेकरु/ रहिवाशाच्या वास्तव्याची न्यायालयाच्या आदेशानुसार विभागणी झाली असेल आणि वास्तव्यास असलेल्या भाडेकरु/रहिवाशाकडे त्यांचे १९९६ पूर्वीचे वास्तव्य असल्याचे पुरावे असतील तर असे भाडेकरु/ रहिवाशी स्वतंत्र भाडेकरु/ रहिवाशी म्हणून पात्र समजावेत.

समाप्त